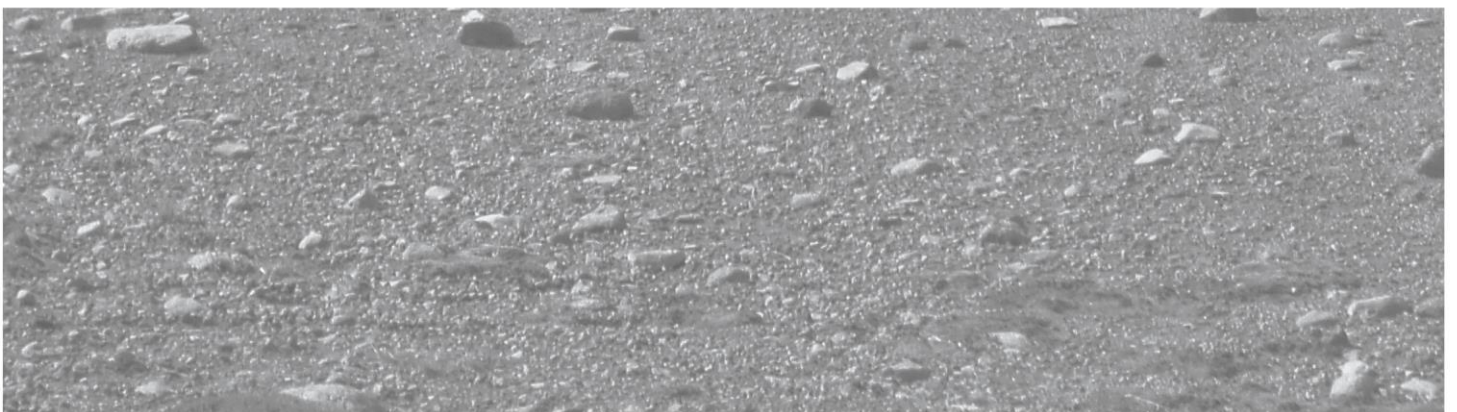




AÐALSKIPULAG BLÁSKÓGABYGGÐAR 2015-2027

Skipulags- og matslýsing – breyting í Úthlíð

14.09.2022



UPPLÝSINGAR

SKJALALYKILL

3502-031-SKL-001-V01

HÖFUNDUR

Ingibjörg Sveinsdóttir

RÝNT

Brynja Rán Egilsdóttir

SAMPYKKT

Ásgeir Jónsson

EFNISYFIRLIT

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | INNGANGUR | 4 |
| 1.1 | Skipulagslýsing | 4 |
| 2 | FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR | 4 |
| 3 | TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR | 5 |
| 3.1 | Landsskipulagsstefna 2015-2026 | 5 |
| 3.2 | Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027 | 5 |
| 3.3 | Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag | 6 |
| 3.4 | Deiliskipulag | 7 |
| 3.5 | Minjar | 7 |
| 4 | AÐALSKIPULAGSBREYTING | 7 |
| 5 | UMHVERFISMATSSKÝRSLA | 7 |
| 5.1 | Tengsl við aðrar áætlanir | 8 |
| 5.2 | Valkostir | 8 |
| 5.3 | Umhverfisþættir og áherslur | 8 |
| 5.4 | Helstu umhverfisáhrif | 9 |
| 6 | SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ | 9 |
| 6.1 | Umsagnaraðilar | 10 |
| 6.2 | Skipulagsferlið | 10 |

1 INNGANGUR

Sett er fram skipulagslýsing fyrir breytingu á Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027. Svæðið sem aðalskipulagsbreytingin nær yfir er í jörðinni Úthlíð, norðvestan Laugarvatnsvegur (37) og beggja vegna vegar að Úthlíð.

Í Úthlíð er verslunar- og þjónustusvæðið VP15. Þar er verslun, veitingastaður, sundlaug, tjaldsvæði, eldsneytissala, orlofshús, starfsmannahús, hestaleiga og afþreyingarferðir. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu ferðaþjónustu s.s. byggingu gistiheimilis/hótels fyrir allt að 180 gesti og stækkun sundlaugarsvæðis. Stærð svæðis er um 21 ha. Með breytingunni stækkar svæðið í u.þ.b. 25 ha, yfir svæði sem í dag er landbúnaðarsvæði.

Hluta verslunar- og þjónustusvæðisins VP15 verður breytt í afþreyingar- og ferðamannasvæði þar sem heimild verður fyrir hjólhýsasvæði og tjaldsvæði. Stærð þess svæðis er u.þ.b. 5 ha.

Í Úthlíð er mikil frístundabyggð og einnig ýmis konar þjónustustarfsemi tengd henni. Markmiðið með breytingunni er að efla þjónustu á staðnum.

1.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsingin er sett fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og unnin í samræmi við grein 4.2. í Skipulagsreglugerð nr. 90/2013, með síðari breytingum.

Með skipulagslýsingu er íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefinn kostur á að koma með ábendingar og athugasemdir sem snúa að stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar.

2 FORSENDUR OG STAÐHÆTTIR

Gróður

Svæðið er vel gróið, bæði er um að ræða kjarr, ræktað land og skjólbelti. Land snýr móti suðaustri og hallar í þá átt, að Laugarvatnsvegi. Í vistgerðakortlagningu Náttúrufræðistofnunar eru helstu vistgerðir tún og akurlendi, snarrótarvist og starungsmýrarvist. Starungsmýrarvist hefur mjög hátt verndargildi og snarrótarvist hátt verndargildi. Báðar vistgerðir er að finna hér og þar í nágrenninu.

Jarðmyndanir

Í kortlagningu Náttúrufræðistofnunar Íslands á náttúruferðum sem njóta sérstakrar verndar þá er umrætt svæði í jaðri Lambahrauns. Hraunið er 4000 ára. Hraunið er ekki sýnilegt á yfirborði.

Ferðaþjónusta í Bláskógabyggð

Í Bláskógabyggð eru helstu ferðamannastaðir Suðurlands s.s. Gullfoss, Geysir, Þingvellir og Skálholt. Ýmis konar afþreying er í boði fyrir ferðamenn, s.s. golfvellir, sundlaugar, göngu- og reiðileiðir, flúðasigling o.fl. Þá er einnig fjölbreytt framboð á gistingu og ýmis konar þjónustu.

Árið 2021 var meðalumferð á dag yfir allt árið (ÁDU) 890 bílar á Laugarvatnsvegi milli Reykjavegar og Biskupstungnabrautar. Árið 2018 var meðalumferð á dag á sama vegkafla 1758 bílar. M.v. þann fjölda ferðamanna sem hefur komið til landsins það sem af er ári, þá má gera ráð fyrir að meðalumferð á dag sé a.m.k. sambærileg og hún var árið 2018.

Árið 2014 var fjöldi gistirýma í byggðarluta sveitarfélagsins 980. Rúmum hefur fjölgað síðan þá. Gerð verður grein fyrir því í forsendum með breytingunni, eftir því sem hægt er.

3 TENGL VÍÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

3.1 Landsskipulagsstefna 2015-2026

Í landsskipulagsstefnu er sett fram stefna um að stuðlað verði að sjálfbærni með áherslu á gæði í hinu byggða umhverfi og markvissu og samþættu skipulagi byggðar og samgangna. Eftirfarandi kemur m.a. fram í stefnu varðandi skipulag í dreifbýli.

Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðháttum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúruverndar.

Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu.

Skipulagsákvæðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar.

Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði tekið tillit til þeirrar hættu sem stafar af náttúruvá, svo sem snjóflóðum, skriðuföllum, vatnsflóðum, eldgosum, jökulhlaupum og jarðskjálftum. Sérstaklega verði hugað að hættu sem fylgir gróðureldum og hugað að flóttaleiðum og brunavörnum í frístundabyggð og á skógræktarsvæðum¹.

3.2 Aðalskipulag Bláskógabyggðar 2015-2027

Svæði í Úthlíð sem breytingin tekur til er skilgreint sem landbúnaðarsvæði og verslunar- og þjónustusvæði.

Í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um landbúnaðarsvæði, kafli 2.4.1.

- Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar.
- Landbúnaðar verði eflur sem atvinnugrein og leitað leiða til uppbyggingar stoðgreina hans.

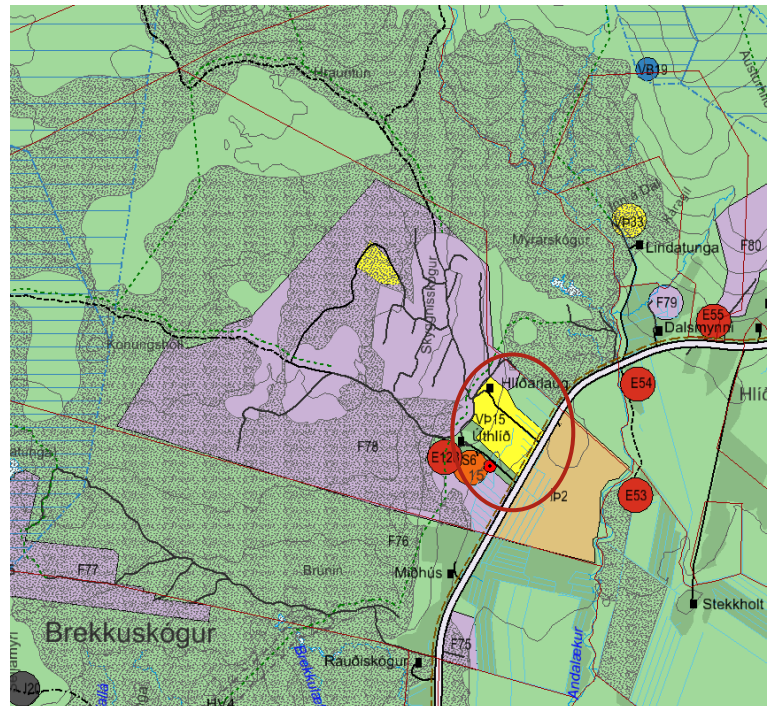
¹ (Skipulagsstofnun 2016).

Í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um verslunar- og þjónustuvæði, kafli 2.4.3.

- Stuðlað verði að nýjum atvinnutækifærum á sviði verslunar- og þjónustu.
- Þjónusta við ferðamenn verði eflað og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð.

Í aðalskipulaginu er eftirfarandi stefna um afþreyingar- og ferðamannasvæði, kafli 2.4.4.

- Fjölga afþreyingarmöguleikum til að ferðamenn dvelji lengur í sveitarfélaginu.



MYND 1. Hluti af Aðalskipulagi Bláskógabyggðar 2015-2027. Breytingin er fyrirhuguð innan rauða hringsins.

3.3 Samræmi breytingarinnar við landsskipulagsstefnu og aðalskipulag

Breytingin er í samræmi við landsskipulagsstefnu og gildandi aðalskipulag hvað varðar stefnu um yfirbragð byggðar og að staðsetning og hönnun mannvirkja skuli taka mið af landslagi og staðháttum. Svæðið sem breytingin nær til liggur vel við samgöngum og veitum.

Flokkun landbúnaðarlands hefur ekki farið fram. Hluti svæðisins er ræktað land og má ætla að um gott landbúnaðarland sé að ræða. Stærð landbúnaðarlands sem um ræðir er u.þ.b. 7 ha.

Breytingin gengur gegn landsskipulagsstefnu og stefnu í aðalskipulagi um að góð landbúnaðarsvæði verði áfram nýtt til landbúnaðar.

3.4 Deiliskipulag

Deiliskipulag fyrir svæðið er frá árinu 1992, og hafa verið gerðar fjölmargar breytingar á því. Á svæðinu sem aðalskipulagsbreytingin nær yfir er í deiliskipulagi gert ráð fyrir ýmis konar þjónustu, smáhýsum og tjaldsvæði. Unnið er að breytingu/uppfærslu á deiliskipulagi fyrir svæðið.

3.5 Minjar

Aðalskráningu fornminja er lokið í þéttbýlunum þremur í Bláskógabyggð en ólokið í dreifbýlinu.

Í deiliskipulagi skal gera grein fyrir þekktum minjum og eftir atvikum setja skilmála um þær.

Ef fram koma áður óþekktar fornleifar á framkvæmdartíma, sbr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012, verður þegar haft samband við Minjastofnun Íslands og framkvæmd stöðvuð uns fengin er ákvörðun Minjastofnunar um hvort halda megi áfram og með hvaða skilmálum.

4 AÐALSKIPULAGSBREYTING

Í gildandi aðalskipulagi er verslunar- og þjónustusvæðið VP15 í Úthlíð. Þar er verslun, veitingastaður, sundlaug, tjaldsvæði, eldsneytissala, orlofshús, starfsmannahús, hestaleiga og afþreyingarferðir. Gert er ráð fyrir frekari uppbyggingu ferðaþjónustu s.s. byggingu hótels og stækkun sundlaugarsvæðis. Stærð svæðis er um 21 ha.

Í breyttu aðalskipulagi verður afmörkun verslunar- og þjónustusvæðis VP15 breytt. Það verður stækkað til norðausturs, yfir svæði sem er nú er landbúnaðarland. Heimildir fyrir uppbyggingu eru þær sömu og í gildandi skipulagi, nema við bætist að heimilað verður að hafa fasta búsetu innan skipulagssvæðis. Lögun svæðisins verður einnig breytt og hluti þess gerður að afþreyingar- og ferðamannasvæði. Stærð svæðis verður u.þ.b. 25 ha.

Hluta verslunar- og þjónustusvæðisins (VP15), beggja vegna vegar að Úthlíð, verður breytt í afþreyingar- og ferðamannasvæði. Þar verður hjólhýsa- og tjaldsvæði. M.a. verður gert ráð fyrir tímabundinni staðsetningu hjólhýsa. Afþreyingar og ferðamannasvæði verður u.þ.b. 5 ha.

Gerð verður breyting á aðalskipulagsupprætti og greinargerð.

5 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Aðalskipulagsbreytingin fellur undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Með breytingunni er mörkuð stefna um framkvæmdir sem kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif. Gert er ráð fyrir allt að 180 gestum í gistingu og að byggingar séu undir þeim mörkum að teljast tilkynningarskyldar til Skipulagsstofnunar.

Í gildandi aðalskipulagi er heimild fyrir hóteli í Úthlíð, á umræddu verslunar- og þjónustusvæði VP15.

5.1 Tengsl við aðrar áætlanir

Í umhverfisskýrslu fyrir breytinguna verður gerð grein fyrir tengslum og samræmi við aðrar áætlanir og stefnur sem taka þarf tillit til eða geta haft áhrif á breytinguna. Helstu stefnur og áætlanir má sjá í kafla 3.

5.2 Valkostir

Gildandi aðalskipulag (núll kostur) verður borið saman við hugmyndir um breytt aðalskipulag. Þ.e. verslunar- og þjónustusvæðið VP15 verður stækkað og afmörkun þess breytt. Stækkunin fer yfir landbúnaðarland. Einnig verður hluta verslunar- og þjónustusvæðisins VP15 breytt í afþreyingar- og ferðamannasvæði.

5.3 Umhverfispættir og áherslur

Í umhverfismatsskýrslu með aðalskipulagsbreytingunni verða skoðuð áhrif á þá umhverfispætti sem tilgreindir eru í töflu 1.

TAFLA 1. Umhverfispættir, helstu matsspurningar og viðmið.

| UMHVERFISÞÁTTUR | UMHVERFISVIÐMIÐ | MATSSPURNINGAR |
|---|---|--|
| Land og landslag <i>Landslag.</i> <i>Jarðmyndanir.</i> <i>Ásýnd og yfirbragð.</i> | Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none">Öll mannvirki skulu falla sem best að náttúrulegu umhverfi á hverjum stað og gæta skal samræmis við nálægar byggingar. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none">Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. | Hefur stefnan áhrif á landslag? Hefur stefnan áhrif á jarðmyndanir? Hefur stefnan áhrif á ásýnd og yfirbragð svæðis? |
| Gróður og dýr <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i> <i>Búsvæði dýra.</i> | Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none">Góð landbúnaðarsvæði verða áfram nýtt til landbúnaðar. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none">Áhersla á verndun víðerna, landslagsheilda, mikilvægra vistgerða, gróðurlenda og menningarminja. | Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi? Hefur stefnan áhrif á búsvæði dýra? |
| Heilbrigði <i>Mengun og hávaði.</i> | Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none">Öll byggð njóti nægjanlegs og góðs neysluvatns.Öll byggð verði tengd viðurkenndum rotþróum Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none">Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilnæmu og öruggu umhverfi. | Er hætta á mengun eða hávaða vegna stefnu skipulagsins? |

| UMHVERFISÞÁTTUR | UMHVERFISVIÐMIÐ | MATSPURNINGAR |
|--|--|--|
| Samfélag <i>Þjónusta við ferðamenn.</i> <i>Atvinnulíf.</i> <i>Útivistarmöguleikar.</i> | Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> • Þjónusta við ferðamenn verði eflð og afþreyingarmöguleikum fjölgað til að fjölga atvinnutækifærum og renna styrkari stoðum undir byggð. • Fjölga afþreyingarmöguleikum til að ferðamenn dvelji lengur í sveitarfélaginu. Landsskipulagsstefna 2015-2026. <ul style="list-style-type: none"> • Skipulagsáskvarðanir um ferðaþjónustu taki mið af náttúruverndarsjónarmiðum og kortlagningu á auðlindum ferðaþjónustunnar. | Stuðlar stefnan að betri aðstöðu og þjónustu fyrir ferðamenn? Hefur stefnan áhrif á útivistarmöguleika? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri? |
| Náttúru- og menningarminjar <i>Fornminjar.</i> | Stefna í aðalskipulagi. <ul style="list-style-type: none"> • Stuðlað verði að varðveislu sögu-, náttúru- og menningarminja og annarra umhverfislegra gæða. | Hefur stefnan áhrif á fornminjar? |

5.4 Helstu umhverfisáhrif

Hér að neðan er greint frá helstu umhverfisáhrifum sem ætla má að breytt stefna hafi í för með sér. Nánari grein verður gerð fyrir áhrifum í umhverfismatskýrslu með breytingunni.

Ásýnd og yfirbragð svæðisins breytist með stækkun verslunar- og þjónustusvæðis og nýju afþreyingar- og ferðamannasvæði. Fjöldi mannvirkja er á staðnum í dag. Áhrif á gróður verða neikvæð því vel gróið landbúnaðarland verður tekið undir mannvirki. Ekki á að verða mengun frá starfseminni en mögulega hávaði tengdur meiri umferð. Þjónusta við ferðamenn verður meiri og atvinnutækifærum fjölgar. Ekki er gert ráð fyrir að breytingin hafi áhrif á minjar.

6 SKIPULAGSFERLI, KYNNING OG SAMRÁÐ

Með kynningu skipulags- og matslýsingar er umsagnaraðilum, hagsmunaaðilum og almenningi gefinn kostur á að leggja fram sjónarmið og ábendingar sem að gagni gætu komið við mótun breytingarinnar.

Skipulags- og matslýsingin verður kynnt með auglýsingu í blöðum/dreifiritum og á vefsíðu sveitarfélagsins auk þess sem hún verður auglýst á heimasíðu skipulagsfulltrúa, <http://www.utu.is/> og á skrifstofu embættisins að Dalbraut 12 á Laugarvatni. Athugasemdir skulu vera skriflegar og berast á skrifstofu skipulagsfulltrúa á netfangið vigfus@utu.is, fyrir auglýstan tímafrest.

6.1 Umsagnaraðilar

Óskað verður eftir umsögnum frá eftirtöldum aðilum:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Vegagerðin
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Skógræktin

Eftir atvikum verður leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnsýslu sveitarfélagsins.

6.2 Skipulagsferlið

